



Detaljplan för fastigheten

Brukskontoret 1 m.fl. (Pukeberg glasbruk)

inom stadsdelen Pukeberg i Nybro

Planbeskrivning



Innehåll

1	Detaljplanens syfte.....	4
	1.1 Syfte	4
2	Planförslag.....	4
	2.1 Hela detaljplanen	4
	2.2 Allmän platsmark.....	4
	2.3 Kvartersmark.....	5
	2.4 Genomförandetid	7
3	Motiv till detaljplanens regleringar	8
	3.1 Motiv till regleringar	8
4	Genomförandefrågor.....	13
	4.1 Fastighetsrättsliga frågor	13
	4.2 Tekniska frågor	13
	4.3 Ekonomiska frågor	14
	4.4 Organisatoriska frågor	14
	4.5 Upplysningar	14
5	Planeringsförutsättningar	15
	5.1 Tidigare ställningstaganden	15
	5.2 Riksintresse.....	17
	5.3 Pågående markanvändning	18
	5.4 Miljö	20
	5.5 Hälsa och säkerhet	20
	5.6 Kulturmiljö	23
	5.7 Teknisk försörjning	26
	5.8 Service	26
6	Konsekvenser	27
	6.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	27
	6.2 Ekonomiska konsekvenser	27
	6.3 Naturvärden	27
	6.4 Miljö	29
	6.5 Kulturmiljö	31



Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Samråd mars 2026	Delegationsbeslut om samråd Samrådstid 27 mars – 17 april 2026
Granskning juni 2026	Delegationsbeslut om granskning
SBN antagande augusti 2026	Beslut om antagande i samhällsbyggnadsnämnden
Laga kraft (tidigast) september 2026	

Ärendeinformation

Ärendenamn Detaljplan för Brukskontoret 1 m.fl.	Planhandlingar - Planbeskrivning - Plankarta
Diarienummer TS-2025-704	Till planen hör även - Undersökning om betydande miljöpåverkan, Nybro kommun, 2026-03-19
Planförfarande Standardförfarande	- Fastighetsförteckning
Beställare Pukeberg Glasbruk AB	Underlag till planen - Sakkunnigutlåtande avseende kulturvården, Kalmar läns museum 2025-10-29
Plan påbörjad 5 september 2025	- Huvudstudie Pukebergs glasbruk, Kemakta Konsult AB, 2012-07



1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för omvandling av befintlig kontorsbyggnad till bostäder, samt möjligheten att komplettera bebyggelsen med nya bostäder inom Brukskontoret 1 och 2. Syftet är också att skydda kulturhistoriska värden inom fastigheterna och upphäva strandskyddet.

2 Planförslag

2.1 Hela detaljplanen

Planområdet utgörs främst av fastigheterna Brukskontoret 1 och Brukskontoret 2. En mindre del av planområdet utgörs av kommunal gata och parkmark inom fastigheten Pukeberg 1:9. Planområdet ligger inom Pukebergs glasbruksområde och omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. I miljöbalkens 3 kapitel 6 § anges att områden av riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden. Det innebär att i dessa områden ska särskild hänsyn tas vid ny bebyggelse eller andra förändringar.

Planförslaget innebär att hela kvarteret Brukskontoret planläggs för bostadsändamål. Befintliga huvudbyggnader, *Bruksvillan* och *Brukskontoret*, är kulturhistoriskt värdefulla och skyddas med varsamhets- och utformningsbestämmelser. Det läggs även rivningsförbud på byggnaderna.

Planförslaget möjliggör även för nya bostäder i två vångar med maximal byggnadsarea på cirka 350 kvadratmeter per byggnad. Nya byggnader får endast uppföras i lägen som följer bebyggelsestrukturen i området och inte blockerar viktiga siktstråk mot kringliggande bruksmiljö.

2.2 Allmän platsmark

Pukebergarnas väg och Kvarneslättsgatan planläggs som GATA. Användningen GATA innebär att befintlig markanvändning kan fortgå inom områden som redan idag utgörs av gatumark.

Längs Pukebergarnas väg finns en befintlig allé med lönnar som är karaktäristiskt för gatorna inom glasbruksområdet. Träden får endas fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd₁).



De två fastigheterna Brukskontoret 1 och Brukskontoret 2 med Bruksvillan (vänster) och Brukskontoret (höger) i bild. Planförslaget möjliggör ombyggnad av brukskontoret till bostäder och nya bostadsbyggnader mellan befintliga hus.

2.2.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

2.3 Kvartersmark

Planförslaget möjliggör att befintlig byggnad inom Brukskontoret 2 kan byggas om invändigt till bostäder, samt för två nya bostadshus mellan befintlig bebyggelse. Kompletterande byggnader med funktioner som miljöhus och förråd kan uppföras i lägen som inte påverkar upplevelsen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader negativt.

Varsamhetsbestämmelse (k_1) införs för att säkerställa att underhåll och ändringar av kulturhistoriskt värdefulla byggnader utförs varsamt så att byggnadernas volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljeringnivå bibehålls. Nybyggnation inom fastigheterna ska anpassas efter befintliga strukturer. Bebyggelsen är idag tydligt placerad i förhållande till allén längs Pukebergarnas väg och planförslaget möjliggör för att nya bostadshus kan uppföras som en



förlängning av Brukskontoret. Ett nytt bostadshus kan även uppföras parallellt med den nya byggrätten längre in på fastigheten.

Ny bebyggelse ska anpassas gestaltningsmässigt till Brukskontoret och Bruksvillan (f₁). Anpassning förhindrar inte moderna uttryck, men att tillkommande bebyggelse behöver förhålla sig till den befintliga, ha en hög kvalitet i formgivning/utförande i såväl material som byggnadsdetaljer. Byggnader bör generellt förses med faluröd träpanel och röda tegeltak.

Nockhöjden för nya bostadsbyggnader begränsas till 10,0 meter (h₁). Det motsvarar samma nockhöjd som byggnaden på Brukskontoret 2 har idag. Största byggnadsarea för den tillkommande bostadsbyggnader är 350 kvadratmeter per byggnad (e₁). Byggnaderna bör inte vara mer än 10 meter djupa, vilket även det skulle vara en anpassning till den befintliga byggnaden på Brukskontoret 2.

Inom planområdet möjliggörs byggrätt för flera mindre komplementbyggnader som miljöhus och förråd. För komplementbyggnader begränsas nockhöjden till 3,0 meter (h₂). Största byggnadsarea för komplementbyggnader som uppförs inom korsmark i plankartan är 100,0 kvadratmeter per område (e₂). Även komplementbyggnader ska anpassas vad gäller exempelvis skala, material och byggnadsdetaljer till befintliga kulturvärden i området (f₁).

Utbredningen av bebyggelsen begränsas av punktprickad mark i plankartan, vilket innebär att byggnad inte får uppföras, och korsmark, där endast komplementbyggnader är tillåtet. Begränsningarna säkerställer placeringen av nya byggnader i enlighet med befintliga strukturer, att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kan upplevas på håll och att utemiljö bibehåller karaktären av fristående byggnader som är omgivna av en stor trädgård. Det är önskvärt att området mellan befintlig byggnad inom Brukskontoret 1 och Kvarneslättsgatan upprätthålls som ett siktsstråk fri från högre vegetation. Detta för att kunna uppleva den äldre byggnaden på håll från en mer central del av glasbruksområdet.

Planförslaget gör det möjligt att anordna två nya utfarter från angränsande gator. För det syftet kan två yngre alléträd avverkas. I övrigt begränsas utfarter till fastigheterna till befintliga lägen (linjesymbol). Att det finns flera utfarter gör det möjligt att undvika större asfalterade ytor när parkeringsplatser kan spridas ut. Det möjliggör också för rundkörning för lite



större fordon som då inte kräver asfalterade vändplaner. Alla parkeringsytor inom fastigheten ska vara väl gestaltade för att passa in i kulturmiljön och nya utfarter bör markeras med grindstolpar som efterliknar befintliga i sten eller trä. Boendeparkering får inte anordnas i lägen som har betydelse för upplevelsen av den äldre bebyggelsen på håll eller lågpunkten i området (n₁).



Foton visar område som bör hållas fri från högre vegetation (vänster) och hur befintliga utfarter är markerade med stenstolpar (höger).

Foto: Kalmar läns museum.

För att säkerställa att grönstrukturens funktioner och kulturvärden ska bevaras krävs marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom hela fastigheten (a₁).

Inom kvartersmark föreslås strandskyddet fortsatt vara upphävt (a₂).

Den del av befintligt av ledningsrättsområdet som korsar Brukskontoret 2 bekräftas med ett u-område i plankartan (u₁).

2.4 Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen fått laga kraft.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Eftersom det inte är lämpligt att reglera utfartsförbud i plangräns så läggs ett område med gatumark med i detaljplanen. Bestämmelsen bekräftar befintlig användning av gatan.

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av bostäder.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

träd₁

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen säkerställer att befintlig allé bevaras och att träd inte får fällas. De gamla träden är karaktärgivande för området och har naturvärden som inte kan ersättas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

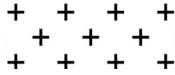


Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen säkerställer att inga byggnader tillåts inom punktplockade områden. Detta för att bevara den öppna parkliknande karaktären, samt skapa



förutsättningar för ett siktstråk mellan Bruksvillan och Kvarneslättsgatan.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen möjliggör komplementbyggnader för att tillgodose funktionella behov, exempelvis miljöhus och cykelparkering med tak, i anslutning till Kvarneslättsgatan. Komplementbyggnader möjliggörs även bakom och nordväst om Bruksvillan i anslutning till Pukebergarnas väg.

h₁

Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

Nya byggnader regleras med högsta nockhöjd. Högsta nockhöjd för nya bostadsbyggnad är 10,0 meter. Taket ska utformats med hänsyn till befintliga byggnader.

h₂

Högsta nockhöjd är 3,0 meter.

Komplementbyggnaders höjd regleras med högsta nockhöjd. Högsta nockhöjd är 3,0 meter. Taket ska utformats med hänsyn till befintliga byggnader.

r₁

Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen syftar till att bevara byggnaderna Bruksvillan och Brukskontoret som har höga kulturhistoriska värden.

n₁

Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen syftar till att bevara den parkliknanden miljön och dess kulturhistoriska värde genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor. Bestämmelsen säkerställer även att det finns tillräckligt med genomsläpplig mark för infiltration av dagvatten.



- n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
Bestämmelsen säkerställer att befintlig allé bevaras och att träd inte får fällas. De gamla träden är karaktärgivande för området och har naturvärden som inte kan ersättas.
- n₃ Befintlig skogskaraktär ska bevaras.
Bestämmelsen syftar till att begränsa åtgärder som påverkar områdets karaktär som skog negativt.
- n₄ Trädrad ska finnas.
Bestämmelsen syftar till att befintlig allé med unga träd bevaras och vid behov ersätts med nya.
- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Underjordiska ledningar ska skyddas i befintligt läge.
- r₁ Byggnad får inte rivas.
Bestämmelsen syftar till att bevara byggnaderna Bruksvillan och Brukskontoret som har höga kulturhistoriska värden.
- þ o o d Utfartsförbud
Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter till fastigheten. Begreppet utfart innefattar även infart. Utfarterna som går att anordna gör det möjligt att anordna och på så sätt sprida ut parkeringsytor inom fastigheten. Det gör det också möjligt att anordna körvägar som korsar fastigheten så att större fordon, exempelvis sopbilar, inte behöver en större asfalterad yta för att kunna vända.



- f₁ Byggnad ska utformas med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.
- Bestämmelsen syftar till att bibehålla en enhetlig identitetsskapande karaktär som har en koppling till den kulturhistoriska miljön kring glasbruket. Tillkommande bebyggelse ska utformas på ett medvetet sätt som tar hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden så att helhetsverkan inte påverkas negativt.
- e₁ Största byggnadsarea är 350 m².
- Största byggnadsarea är 350 kvadratmeter inom egenskapsområdet. Bestämmelsen syftar till att begränsa utnyttjandegraden till platsen förutsättningar.
- e₂ Största byggnadsarea är 100 m².
- Största byggnadsarea är 100 kvadratmeter inom egenskapsområdet. Bestämmelsen syftar till att begränsa utnyttjandegraden till platsen förutsättningar.
- b₁ Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- Bestämmelsen syftar till att bevara den parkliknanden miljön och dess kulturhistoriska värde genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor. Bestämmelsen säkerställer även att det finns tillräckligt med genomsläpplig mark för infiltration av dagvatten.



- k1 Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som till sin exteriör ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljeringsnivå. Ursprungligt utförande ska kopieras avseende utförande och material vid utbyte av detaljer, exempelvis fönster.
- Bestämmelsen syftar till att långsiktigt bevara Bruksvillan och Brukskontoret kulturhistoriska och miljömässiga värden.
- a1 Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Bestämmelsen säkerställer utökad lovplikt för hårdgöring av mark. Ändring av markens genomsläpplighet ska utföras varsamt och med hänsyn till den parkliknande miljön och infiltration av dagvatten.
- a2 Strandskyddet är upphävt.
- Strandskyddet upphävs för kvartersmark som omfattas av strandskydd.



4 Genomförandefrågor

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

4.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att man genom sammanläggning av de båda fastigheterna eller genom fastighetsreglering överför mark mellan de två fastigheterna brukskontoret 1 och 2 bildar en enda fastighet. Ägaren av fastigheterna ansöker om förrättning hos Lantmäteriet.

4.1.2 Rättigheter

Befintlig ledningsrätt med ändamål fjärrvärme, akt 0881–924.1, som idag belastar Brukskontoret 2 ska fortsätta gälla och ska efter förrättning i stället belasta den nya fastigheten.

4.2 Tekniska frågor

4.2.1 Tekniska utredningar

Fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga utredningar för genomförandet av detaljplanen.

I samband med detaljprojektering av nya byggnader behöver kompletterande geotekniska utredningar utföras för att ta fram dimensionerande parametrar och arbetsförfaranden. Detta görs när grundläggningsnivå, utformning och läge för planerade byggnationer är fastställda.

Planområdet ligger inom Nybroåsens isälvsavlagring och det finns anledning att misstänka förhöjda radonhalter. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas.

4.2.2 Avfall

Kretslopp sydost svarar för hanteringen av hushållsavfall och vid utformning av soputrymmen eller andra frågor som rör avfallshanteringen ska samråd ske direkt med Kretslopp sydost. Generellt ska områden med flerbostadshus utformas med gemensamma miljöhus för avfall.

4.2.3 Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. I flerbostadshus bör en fastighetsbox placeras på entréplan där boende tar emot sin post.



4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Planekonomisk bedömning

Drift och underhåll av allmän platsmark bekostas av kommunen.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggnader innebär detta att fastighetsägaren anlägger exempelvis parkeringsplatser för bil och cykel, miljöhus och infiltrationsytor för dagvatten inom kvartersmark.

4.3.2 Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

4.4 Organisatoriska frågor

4.4.1 Tidplan

När detaljplanen fått laga kraft kan genomförandet av planförslaget påbörjas.

4.5 Upplysningar

En byggnadsantikvarisk utredning bör genomföras innan planering av ombyggnad av befintlig byggnad inom Brukskontoret 2 påbörjas. Detta för att fastställa vilka byggnadsdetaljer exteriört och interiört som har hög antikvarisk och materialmässig kvalitet och lång hållbarhet, så att de kan bevaras vid en ombyggnad.

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Upptäcks en förorening på fastigheten som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska tillståndsmyndigheten, kommunen, genast underrättas.

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lättillgängliga för utryckningsfordon. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

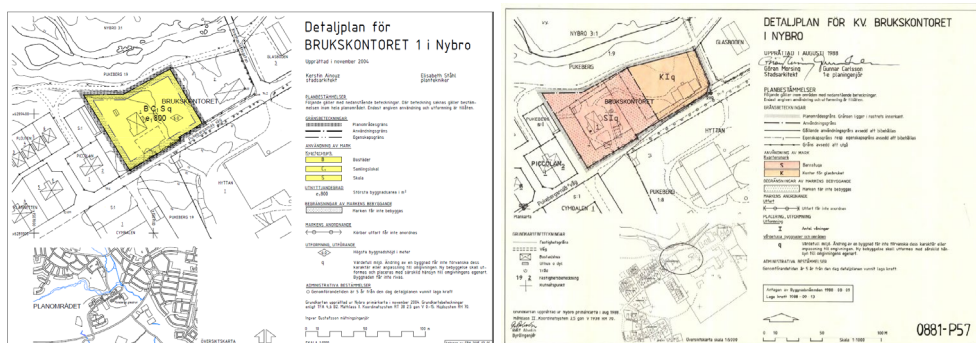


5 Planeringsförutsättningar

5.1 Tidigare ställningstaganden

5.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas av flera detaljplaner. Brukskontoret 2 omfattas av detaljplanen för kvarteret Brukskontoret (D14) som medger användningen Kontor för glasbruket. Planen fick laga kraft 9 september 1988. Genomförandetiden var 5 år och gick ut 1993. Brukskontoret 1 som tidigare ingick i planområdet har ersatts av en nyare detaljplan. Byggnaden inom fastigheten går under namnet Brukskontoret och byggnaden är q-märkt med formuleringen ”Värdefull miljö. Ändringen av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart”. Detaljplanen reglerar att endast en utfart är tillåten i korsningen Pukebergarnas väg/Kvarneslättsgatan, högsta antal våningar är en och att marken inte får bebyggas inom 6 meter från gatan (prickmark).



Gällande plankarta D133 för Brukskontoret 1 (vänster) och D14 för Brukskontoret 2 (höger). Detaljplanen för Brukskontoret 2 reglerade fram till 2005 båda fastigheterna.

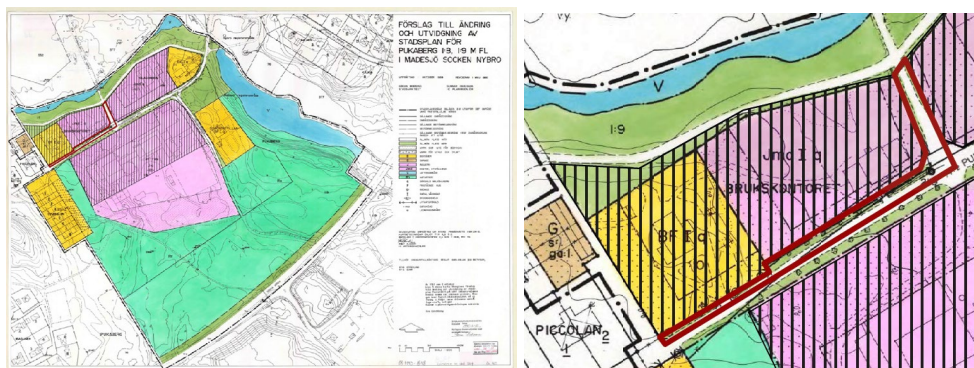
Brukskontoret 1 omfattas av detaljplanen för Brukskontoret 1 (D 133) som medger användningen bostäder, skola och samlingslokal. Planen fick laga kraft 6 april 2005. Genomförandetiden var 5 år och gick ut 2010. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad som går under namnet Bruksvillan. Byggnaden är q-märkt med formuleringen ”Värdefull miljö. Ändringen av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till omgivningens egenart. Byggnaden får inte rivas”. I övrigt begränsas antalet körbara utfarter till en mot Pukebergarnas väg, största byggnadsarea till 800 kvadratmeter,



högsta nockhöjd till 6 meter och att marken inte får bebyggas 4,5 till 6 meter (prickmark) från fastighetsgräns.

Detaljplanerna D133 och D14 kommer efter att planförslaget fått laga kraft inte längre reglera något markområde.

I planområdet ingår delar av Pukebergarnas väg och Kvarneslättsgatan. Att gatorna ingår är en förutsättning för att reglera utfartförbud i plankartan eftersom det enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd inte längre är möjligt att reglera det i plangräns. Planförslaget innebär därför i huvudsak att gällande regleringar av allmän platsmark för gata och park bekräftas i plankartan. Området regleras idag av stadsplanen för Pukaberg 1:8, 1:9 m.fl (S165). Planen fick laga kraft 2 oktober 1985 och genomförandetiden har gått ut.



Gällande plankarta S165 för Pukebergs glasbruksområde. Skrafferade områden visar områden som sedan tidigare ersatts av nya detaljplaner medan området markerat med en röd linje visar området som planförslaget ersätter. Detaljplanen reglerade fram till 1988 även Brukskontoret 1 och 2.

5.1.2 Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan för Nybro stad antagen av kommunfullmäktige 2022-06-28 § 116. För Brukskontoret 1 och 2 finns inga särskilda rekommendationer. Den ändrade markanvändningen till bostäder bedöms däremot vara förenlig med översiktsplanens intentioner om att ny bebyggelse i första hand ska ske genom förtätning.

5.1.3 Kulturmiljöprogram

Hela Pukebergs glasbruksområde ingår i kommunens Kulturmiljöprogram från 2022. Glasbruket Pukeberg startade 1871 och var aktivt som industriverksamhet fram till 1977. Efter 1977 har glasblåsningen varit begränsad till olika aktörer, bland annat Riksglasskolans elever, lokala



konstnärer som hyrt in sig i hyttan och Linnéuniversitetets designutbildning. Flera utrymmen och byggnader inom området har också omvandlats invändigt till utställningslokaler, ateljéer, kurslokaler, designföretag och restaurang. På så sätt är Pukebergs glasbruk exempel på hur moderna verksamheter kan anpassas till gamla samtidigt som upplevelsen av kulturmiljön bevaras.

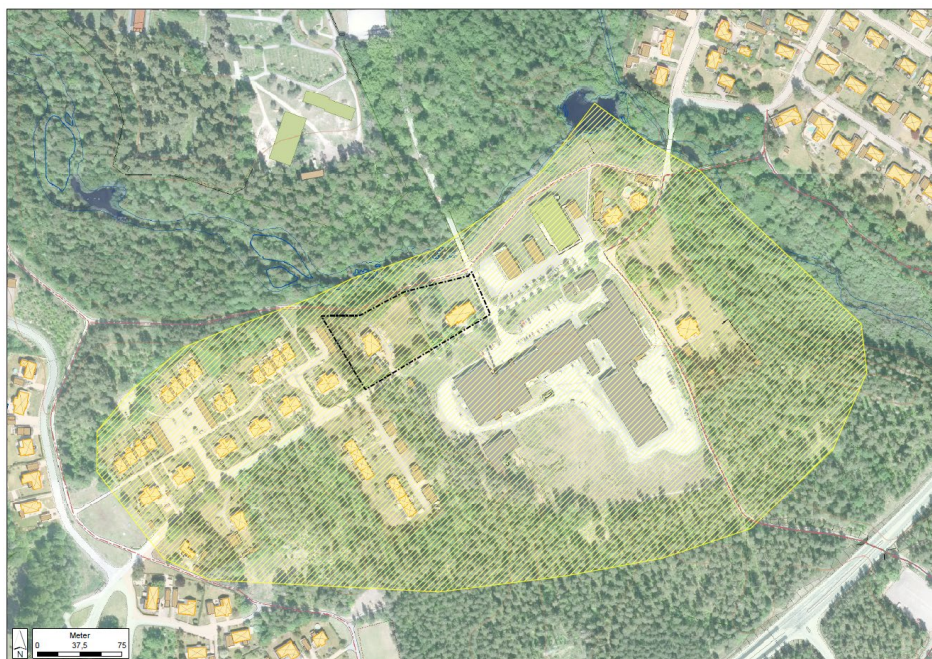
Förr i tiden ingick fri bostad när man fick anställning vid glasbruket. I Pukeberg finns flera arbetarbostäder bevarade, från olika tider och i olika stilar. Både byggnaden inom Brukskontoret 1 och inom Brukskontoret 2 är exempel på det.

5.2 Riksintresse

Pukebergs bruksmiljö är utpekad som ett av kommunens fyra områden av riksintresse för kulturmiljövården, enligt Miljöbalken. Både Brukskontoret 1 och 2 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården ”Pukeberg”, H51.

Områdets miljö beskrivs sammanfattande i riksintressebeskrivningen:
”En väl sammanhållen bruksmiljö kring det som en gång var ett av landets största glasbruk. Den mångfald av industribyggnader och bostadshus som finns i Pukeberg belyser tillsammans på ett tydligt sätt ett småländskt glasbruks industrimiljö och dess historiska utveckling från 1870-talet och fram till 2000-talet”.

Uttryck för riksintresset: *”Samlad glasbruksmiljö med industribyggnader i trä- eller tegel bestående av hyttor, kraft-central, sliperi, sodafabrik och magasin från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Den sociala skiktningen inom bruksmiljön med disponentbostad, 1½-plans villor med tillhörande trädgårdar samt låga radhuslängor ursprungligen uppförda som tjänstemans- och arbetarbostäder. Bruksgata med lönnallé kring vilken bruksmiljön grupperar sig”*



Riksintresse för kulturmiljövård. Avgränsningen definierar det geografiska område inom vilket det finns kulturvärden som måste skyddas mot påtaglig skada enligt miljöbalken.

5.3 Pågående markanvändning

5.3.1 Bebyggelse

Planområdet omfattas av fastigheterna Brukskontoret 1 och 2, samt del av fastigheten Nybro 3:1 som omfattar kommunens gata och trädallé.

Brukskontoret 2 utgörs av en huvudbyggnad, *Brukskontoret*, med grusade gångar på framsidan och öppen karaktär på baksidan i form av gräsyta vid Kvarneslättsgatan. Byggnaden uppfördes 1922, som brukskontor. Efter andra världskriget flyttades kontorsfunktionen till en annan byggnad. I stället byggdes kontoret om till fyra moderna bostadslägenheter för brukets anställda. Längre fram blev huset åter igen kontor, men har sedan flera år tillbaka endast kommit att användas som utställningslokal för lokala konstnärer vid enstaka tillfällen per år. Byggnaden står i övrigt tom.

Brukskontoret 2 ligger intill korsningen Pukebergarnas väg och Kvarneslättsgatan. Utfart finns från båda gatorna. De grusade ytorna inom fastigheten kan i viss utsträckning nyttjas som parkering. Parkering sker första hand inom angränsande fastigheter som tillåter parkering för anställda och besökare till de olika verksamheterna inom glasbruksområdet.



Inom Brukskontoret 1 finns en huvudbyggnad, *Bruksvillan*, och mindre komplementbyggnader som miljöhus och förråd. Byggnaden uppfördes 1910 som glasbrukets förvaltarbostad. I slutet av 1900-talet och början av 2000-talet användes byggnaden som dagis för att sedan åter bli först ett enfamiljshus innan det byggdes om till hyreslägenheter 2023.

Bruksvillan omges av relativt mycket grönska i form av träd och vildvuxna buskage på baksidan och kortsidan mot gång- och cykelvägen i norr. Intill byggnaden och på framsidan en öppen karaktär med gräsytor. Byggnaden ligger högt upp i området och framför entrén sluttar marken kraftigt, vilket förstärker upplevelsen av byggnaden som att den överblickar delar av glasbruksområdet utanför planområdet. Asfalterad parkering finns i anslutning till fastighetens enda utfart mot Pukebergarnas väg.



Foto visas befintliga huvudbyggnader inom Brukskontoret 1 och 2 (vänster), samt vyn från Kvarneslättsgatan som är att beakta som entrégatan till glasbruksområdet från centrum (höger). Gatan var vid tillfället avstängd med anledning av reovering av vägbron över bäcken.

5.3.2 Grönstruktur

Inom planområdet finns två trädalléer som ramar in Brukskontoret 1 och 2 längs Pukebergarnas väg och Kvarneslättsgatan. Träden längs Pukebergarnas väg utgörs av lönnar med sex äldre träd och fyra ersättningsträd, även de lönnar. De äldre träden är något senvuxna och i flera fall ihåliga. Längs med Kvarneslättsgatan växer en tät ridå av medelgamla aspar längs med fastighetsgränsen. Här finns även någon enstaka sälg. Av träden står alla utom ett på kommunens mark längs Pukebergarnas väg och alla längs Kvarneslättsgatan på privat mark.



Grönytorna inom Brukskontoret 2 består till största delen av gräsmatta med buskage av syren, en häck av häckkaragan i fastighetsgräns mot kringliggande gator och en del äldre träd. Brukskontoret 1 består även den till stor del av gräsmatta. I de södra och västra delarna av fastigheten har en naturtomtsprägel med tätare träskikt och skogsvegetation på marken. I övrigt finns ett flertal vårtbjörkar, tallar och ekar kring de båda fastigheterna. Björkarna är de äldsta träden.

5.4 Miljö

5.4.1 Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från ett vattendrag och bedöms omfattas av det generella strandskyddet.

5.4.2 Dagvatten

Nybro kommun har antagit en dagvattenstrategi som syftar till att efterlikna naturliga vattenflöden, även i tätbebyggda områden. Detta innebär bland annat att dagvatten så långt som möjligt ska infiltreras i marken. Genom infiltration bidrar dagvattnet till att stärka grundvattenbildningen och når recipienten på ett mer naturligt och fördröjt sätt. I nuläget leds dagvatten bort via dagvattennätet samt infiltreras i fastighetens lågpunkter. Området lutar mot nordost och recipienten är S:t Sigfridsån via Bolanders bäck – bäck från Björnahult (SE628984-150511).

Vattendraget är klassat som ytvatten med måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna ställer krav på att både god ekologisk och kemisk status ska uppnås. Genomförandet av planen får därför inte bidra till en försämring eller försvåra möjligheten att nå dessa normer i recipienten. De kvalitetsfaktorer som främst riskerar att påverkas är den hydrologiska regimen samt kemiska parametrar kopplade till förändrade flödes hastigheter.

5.5 Hälsa och säkerhet

5.5.1 Omgivningsbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Pukebergarnas väg och Kvarneslättsgatan. Trafikbuller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats som en sådan anordnas i anslutning till bostaden.

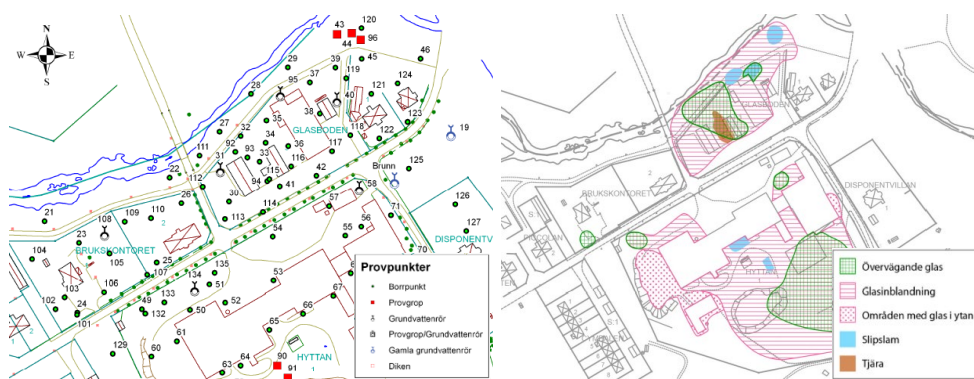


För att undersöka bullervärden från angränsande gator och säkerställa att bostäder och utemiljöer underskrider gällande riktvärden har trafikberäkningar utförts. Trafikmängden på Pukebergarnas väg uppgår idag till 655 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) och på Kvarneslättsgatan 663 fordon per årsmedeldygn. Mätningar av trafiken genomfördes 2016 för Pukebergarnas väg och 2024 för Kvarneslättsgatan. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h. För att beräkna utbredningen av buller har kommunen utgått från Boverkets underlag "Hur mycket bullrar vägtrafiken" som kan användas för att göra översiktliga bedömningar av trafikbuller. I exemplet klarar området ekvivalenta värden vid befintlig byggnads fasad. Utemiljö under 50 dBA är också möjligt att ordna.

5.5.2 Förorenad mark

Brukskontoret 1 och 2 är en del av Pukebergs glasbruksområde. I marken runt glasbruket har det tidigare funnits stora mängder glasavfall och mycket höga halter av arsenik och bly. Kommunen har genomfört detaljerade miljötekniska markundersökningar i området, Huvudstudie vid Pukebergs glasbruk, som visade att det fanns ca 35 000 m³ förorenade massor som behöver åtgärdas (Kemakta Konsult AB 2012).

Under 2014 beviljade Naturvårdsverket bidrag för åtgärdsförberedande undersökningar och projektering av åtgärder, vilket huvudsakligen genomfördes under 2015. Baserat på resultatet lämnades ansökan in till Naturvårdsverket för att genomföra entreprenaddelen av åtgärden. Det förorenade området beviljades bidrag för avhjälpandeåtgärder under 2016–2017. Projektet slutredovisades våren 2018.



Utdrag ur huvudstudien visar provpunkter i jord och grundvatten (vänster) och var föroreningar påträffats inom glasbruksområdet (höger). Inom Brukskontoret 1 och 2 påträffades en mindre mängd glaskross i anslutning till Bruksvillan.



5.5.3 Radon

Enligt SGU:s kartdatabas ligger planområdet inom högriskområde för radon. Radonkartan är endast översiktlig och markradonhalten behöver kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd inför byggnation.

5.5.4 Risk för översvämning

Nybro kommun har genomfört flera översvämningsskarteringar för att öka kunskapen om vilka områden som kan drabbas av höga flöden och ökad översvämningrisk. År 2020 genomförde WSP Bro & Vattenbyggnad en kapacitets- och skyfallskartering. Inom ramen för detta arbete togs modeller fram för både ledningsnätet och markavrinningen. Dessa användes i skyfallsmodeller där maximala vattendjup på markytan, trycklinjer i ledningssystemet samt vattenvägar simulerades. Beräkningar gjordes för fyra olika regnhändelser: framtida 10-, 20- och 100-årsregn samt ett extremregn motsvarande det som drabbade Köpenhamn 2011 (Köpenhamnsregnet).

För att begränsa planens påverkan på den samlade infiltrationskapaciteten och därmed på avrinningshastigheten är det viktigt hur nya byggnader placeras. Samtidigt behöver lågpunkter, som fungerar som naturliga fördröjnings- och infiltrationsytor, skyddas genom planbestämmelser.



Skyfallskartering för befintlig situation vid ett 100-årsregn i området.

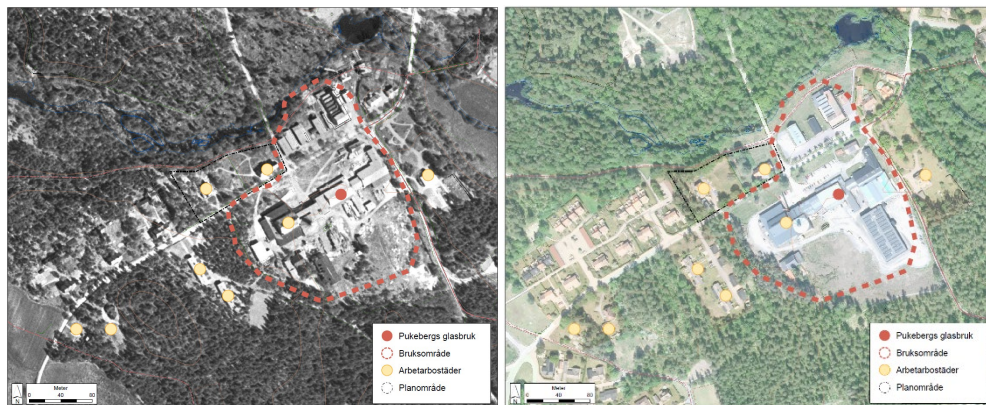


5.6 Kulturmiljö

Kalmar läns museum (2025) har på uppdrag av kommunen tagit fram ett kunskapsunderlag för fastigheterna Brukskontoret 1 och 2.

5.6.1 Historia

Fastigheterna ingår i Pukebergs glasbruksområdet. Inom bruksområdet finns byggnader kopplade till glasproduktion från sent 1800-tal till mitten av 1900-talet. Bruksbebyggelsen är mycket väl samlad på båda sidorna av Pukebergarnas väg, vilken är kantad av en lönnallé. Utöver byggnader för produktion svarade bruket för att anställda hade någonstans att bo. För detta uppfördes arbetarbostäder som finns utspridda längs med gatan både väster och öster om bruksområdet. Arbetarbostäderna har i viss mån hållits enhetligt, främst genom den faluröda och vita färgskalan. Befintliga byggnader inom Brukskontoret 1 och 2 representerar båda en period i brukets historia då bostad ingick i glasarbetarnas lön.



Kartor visar arbetarbostäder och bruksområdet när det fortfarande var aktivt år 1956 (vänster) och år 2024 (höger). Bruket lades ner 1977.

5.6.2 Bruksvillan (Brukskontoret 1)

Befintlig byggnad inom Brukskontoret 1, *Bruksvillan*, uppfördes 1910 som glasbrukets förvaltarbostad. Den hade en central funktion på bruket och stor betydelse för upplevelsen av helhetsmiljön i området. Byggnaden är exteriört välbevarad i tidstypisk till från 1910. Den ligger högt upp i området och är därmed väl synlig från flera håll.



Foton visar Bruksvillan (vänster) och byggnadens synlighet från Kvarneslättsgatan som ligger centralt i glasbruksområdet (höger).

Foto: Hampus Gliving och Google maps.

Kulturvärdena bärs upp av karaktärsdrag som:

- Byggnadens väl synliga placering på en höjd, utan direkt anslutande byggnader, som gör att den kan upplevas på håll.
- Det höga, brutna och valmade taket, med lertegel, två vitputsade skorstenar och nätta takkupor i en blandning av nationalromantisk stil och jugendstil.
- Byggnadens form, med frontespis och entréparti centrerade på framsidan mot öster.
- Fasader med liggande fas-panel, rödmålad med Falu rödfärg.
- Detaljer som träfönster i jugendstil och husgrund i sten.

Byggnaden uppfördes ursprungligen som bostad. I slutet av 1900-talet och början av 2000-talet användes byggnaden som dagis innan den återigen användes som bostad. Invändigt förändrades byggnaden då den byggdes om från enfamiljshus till hyreslägenheter 2023.

5.6.3 Brukskontoret (Brukskontoret 2)

Befintlig byggnad inom Brukskontoret 2, *Brukskontoret*, hade också den en central funktion på bruket och med stor betydelse för helhetsmiljön i området. Den uppfördes 1922 och ersatte då en arbetarbostad som revs. Byggnaden är exteriört välbevarad i typisk stil från 1922 och med tydliga nationalromantiska drag. Det är oklart om eller hur mycket spår det finns efter den byggnad som stod här tidigare. Det kan finnas byggnadsdelar kvar i



mark, grund eller väggar. Det har sagts att ytterdörren kommer från den tidigare byggnaden.



Foton visar Brukskontoret (vänster) och ytterdörren som kan vara från en tidigare bostad som låg på samma plats (höger). Foto: Kalmar läns museum.

Kulturvärdena bärs upp av karaktärsdrag som:

- Byggnadens läge utmed Pukebergarnas väg och den bruksallé som finns där är en viktig del av karaktären, liksom den inramande häcken och grindstolpar i granit.
- Brukskontorets uppdelning i tre tydliga huskroppar, där mittendelen är både bredare och högre än de intilliggande delarna.
- Brukskontorets tre olika entrépartier, vilket visar att det tidigare inrymt flera lägenheter (glasbrukets arbetarbostäder).
- De höga branta taken med nätta takkupor på husets mittdel, mot söder och norr. Täckning med rött tegel samt tre karaktäristiskt utformade skorstenar.
- Huvudentréernas centrerade placering mot söder samt mot norr, vilka markeras av öppna verandor med nätta tak, plåtklädda sadeltak och omsorgsfullt utformade snickerier. Värna särskilt om den äldre pardörren mot söder.
- Den indragna entrén i det nordvästra hörnet med omsorgsfullt utformade snickerier.
- Fasadernas utformning, med stående rödmålad locklistpanel.
- Smårutiga träfönster i nationalromantisk stil och husgrund i sten.

Efter andra världskriget flyttades kontorsfunktionen till en annan byggnad inom bruksområdet. Kontoret byggdes då om till fyra moderna



bostadslägenheter för brukets anställda. Längre fram blev byggnaden åter kontor, vilket också är den senaste användningen.

5.7 Teknisk försörjning

5.7.1 Vatten och avlopp, värme samt elektronisk kommunikation

Byggnaderna inom planområdet är ansluten till kommunalt VA, dagvatten, el, fjärrvärme och fiber.

Ett markreservat för fjärrvärme och fiber (u-område) korsar Brukskontoret 2.

5.8 Service

Utbyggnaden av planförslaget innebär ett ökat bestånd av bostäder i ett attraktivt område. I närområdet finns förskola, skola F-6 och Svartbäcksmåla naturreservat med möjlighet till rekreation och idrott.

Närmaste livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i centrum.

Från planområdet finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafik.

Avståndet till hållplatsen vid Pukebergarnas väg där stadsbussen 601 stannar är cirka 50 meter och till Nybro station cirka 1,4 kilometer.



6 Konsekvenser

6.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet omfattar fastigheterna Brukskontoret 1 och 2 som är i privat ägo samt del av fastigheten Pukeberg 1:9 som ägs av Nybro kommun.

Planförslaget innebär att man kan bilda en enda fastighet genom antingen fastighetsreglering mellan de två fastigheterna Brukskontoret 1 och 2 eller då de båda fastigheterna har en och samma ägare bilda en enda fastighet genom sammanläggning.

Inom planområdet finns idag en ledningsrätt med ändamål fjärrvärme, akt 0881–924.1, med förmån Nybro Energi AB.

6.2 Ekonomiska konsekvenser

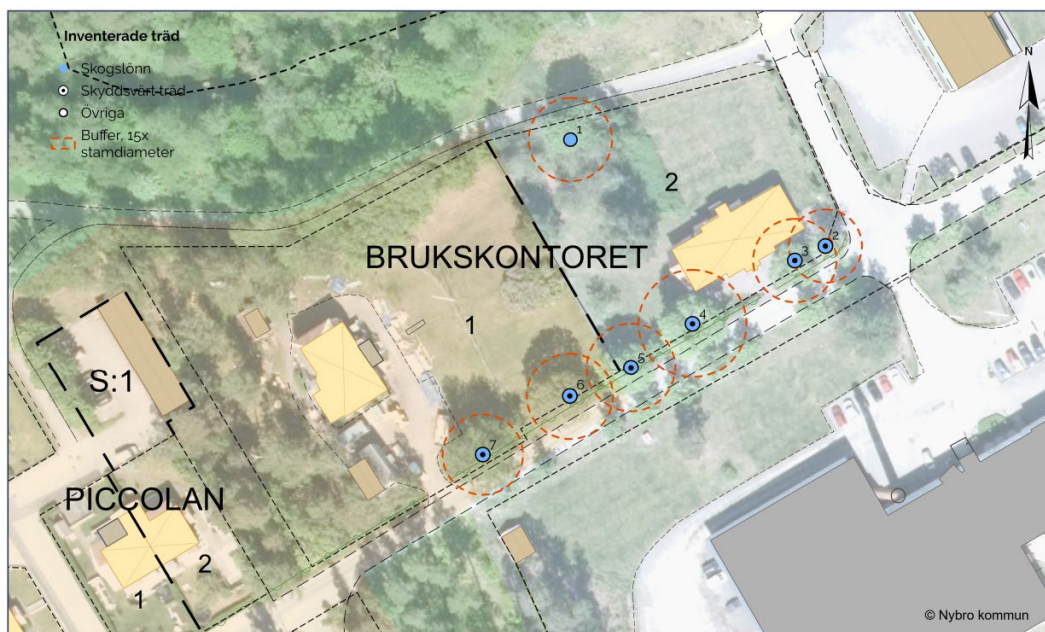
Kostnaden för förrättningen för att bilda en fastighet genom sammanläggning eller fastighetsreglering bekostas av ägaren av de två fastigheterna.

Kostnaden för förrättning är enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

6.3 Naturvärden

Konstaterade högre naturvärdena inom planområdet är knutna till de trädklädda delarna av området. Högst naturvärde har de gamla skogslönnar som står som en allé längs med Pukebergarnas väg, se karta och tabell nedan.

I planförslaget skyddas de större lönnarna längs med vägen med bestämmelsen träd₁, men då ny bebyggelse åtminstone till viss del kommer att hamna inom den buffert som markeras i kartan nedan finns en risk för att skada kan uppstå på träden men stor försiktighet ska iakttas vid markarbeten inom de markerade buffertzonerna.



Inventerade träd på fastigheterna Brukskontoret 1 och 2. De träd som markerats som skyddsvärda är alla alléträd längs med Pukebergarnas väg. Kartan visar en buffertzona om 15 x stamdiameter som är ett generellt område där grävning, byggnation, upplag eller liknande behöver ske varsamt för att inte skada träd- eller markerade träden.

Löpnummer	Art	Omkrets (cm)		Hålighet	Naturvärdsarter	Skyddsvärd träd	Kommentar
		N	E				
1	Lönn	182	6287928 556395	Nej	Inga funna		
2	Lönn	152	6287908 556446	5 cm	allémossa	x	Alléträd
3	Lönn	173	6287905 556440	5 cm	Inga funna	x	Alléträd
4	Lönn	224	6287892 556420	35 cm	allémossa, lönnlav	x	Alléträd
5	Lönn	184	6287883 556408	5 cm	Inga funna	x	Alléträd
6	Lönn	179	6287877 556396	Nej	Inga funna	x	Alléträd
7	Lönn	167	6287865 556379	Nej	allémossa	x	Alléträd

Tabell över inventerade äldre lövträd på fastigheterna Brukskontoret 1 och 2.

Övriga områden med träd har vissa naturvärden, främst den norra kanten av planområdet som är bevuxen med ett större bestånd av självföryngrad, medelgammal asp. Inga av träden bedöms enskilt ha höga naturvärden men



området skyddas med n₃ i plankartan som innebär att befintlig skogsridå ska bevaras.

Den sammanvägda bedömningen är att planens genomförande inte väsentligt kommer att påverka områdets naturvärden negativt.

6.4 Miljö

6.4.1 Miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt miljöbalken (MB) 6 kap. 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras. En miljökonsekvensbeskrivning ska då upprättas.

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

6.4.2 Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark med en bestämmelse i plankartan. Både Brukskontoret 1 och Brukskontoret 2 har varit ianspråktaga för bebyggelse under lång tid och planförslaget ändrar inte användningen av området i någon betydande omfattning. Den fria passage för allmänheten och tillgänglig strandkant för växt- och djurliv som strandskyddet syftar till att skydda bedöms även vara säkerställt utanför planområdet i och med den gång- och cykelväg och naturmark som kommunen har rådighet över mellan planområdet och vattendraget.

Planen bedöms därmed inte påverka allmänhetens tillgång till strandområden eller djur- och växtliv på ett oacceptabelt sätt.

6.4.3 Dagvatten

Snabb avrinning av dagvatten riskerar att förstärka flödestoppar och orsaka ökad grumling i recipienten. De kemiska kvalitetsfaktorerna påverkas också indirekt, eftersom föroreningar vid snabb avledning inte hinner fastläggas eller brytas ned.

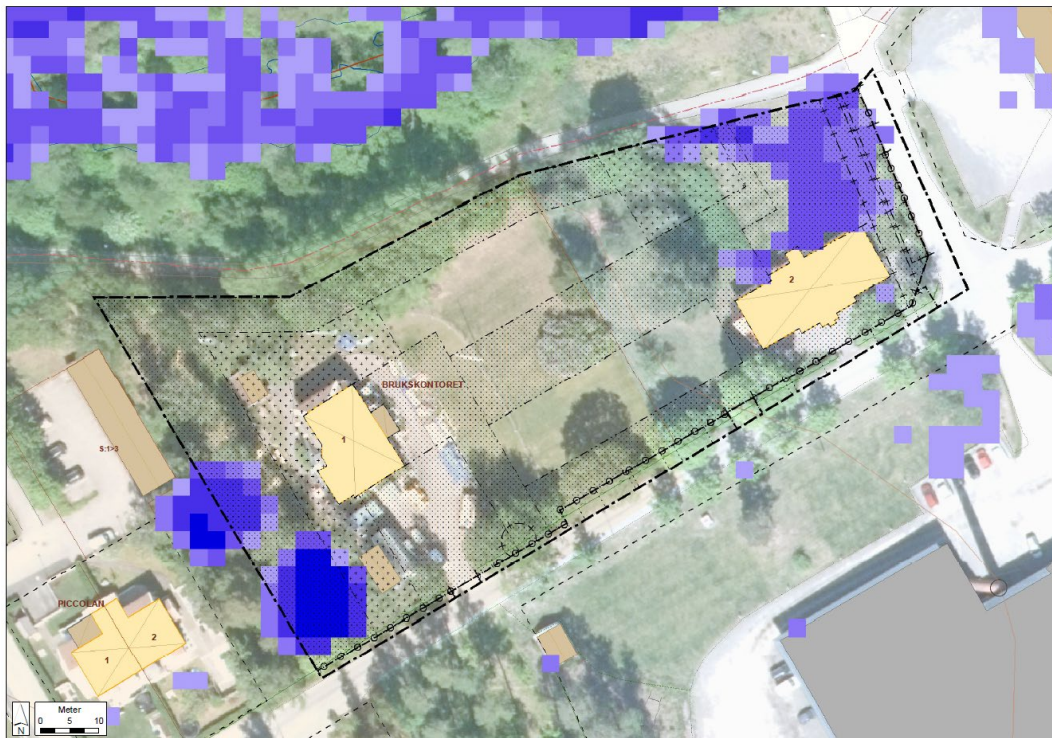


Planförslaget har därför utformats så att befintliga lågpunkter i möjligaste mån bevaras. Det är avgörande att dessa inte bebyggs utan fortsatt kan bidra till fördröjning och infiltration.

För att säkerställa att kemisk och ekologisk status inte försämras i recipienten som en följd av planens genomförande ska följande gälla:

- Lågpunkter skyddas från bebyggelse
- Minst 50 procent, motsvarande cirka 3 380 m² av marken ska vara genomsläpplig
- Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Att reglera ovanstående genom planbestämmelser syftar också till att bevara kulturhistoriska värden som är knutna till utemiljön vilket förutsätter låg hårdgöringsgrad.



Skyfallskartering vid 100-års regn med föreslagna plangränser i svart. Inom prickade områden får inte byggnader uppföras.



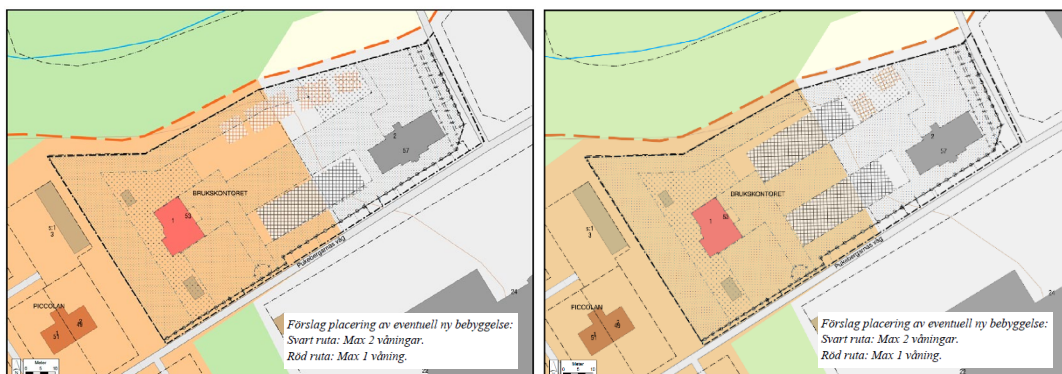
6.5 Kulturmiljö

I planarbetet har sakkunnigutlåtande avseende kulturvärden som är framtaget av Kalmar läns museum varit vägledande. Museet gör bedömningen att byggnaderna har ett sådant särskilt kulturhistoriskt värde som medför att förvanskingsförbudet är tillämpligt. Förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL innebär att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

För att säkerställa långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön har kommunen infört varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud som överensstämmer med utlåtandet, bestämmelser med beteckningarna k_1 och r_1 i plankartan. Varsamhetsbestämmelsen innebär att Bruksvillan och Brukskontoret till sin exteriör ska bibehålla sin ursprungliga karaktär, samt att ursprungligt utförande ska kopieras avseende utförande och material vid utbyte av detaljer, exempelvis fönster.

Sakkunnigutlåtande innehåller även ett resonemang om nybyggnation inom fastigheterna och en eventuell påverkan på kulturmiljön. Detta om färgsättning och takmaterial, placering, höjd och djup av en ny bostadsbyggnad parallellt med Pukebergarnas väg, markering av eventuellt nya utfarter mot Pukebergarnas väg med grindstolpar, trädgårdens utformning samt att tomten i övrigt endast bebyggs med mindre komplementbyggnader om som högst en våning.

När det gäller placering, höjd och omfattning av eventuell nybyggnation möjliggör planförslaget till samråd ytterligare en bostadsbyggnad inom den del av fastigheten som Kalmar läns museum anser ska begränsas till endast komplementbyggnader. Kommunen har i sin bedömning tillvarataget möjligheten att upprätthålla ett siktstråk mellan Bruksvillan och Kvarneslättsgatan med reglering med prickmark i plankartan, men också bibehållandet av en skogsridå längs angränsande gång- och cykelväg. Skogsridån har både Kalmar läns museum och kommunen bedömt sakna ett kulturhistoriskt värde, men där kommunen vill säkerställa en annan typ av upplevelse längs gång- och cykelvägen. Detta innebär att ny bebyggelse måste vara något mer indraget från fastighetsgräns för att inte skada trädens rötter. Det också betydelse för trivseln om platsen bebyggs med ett bostadshus eftersom fönster och uteplatser annars skulle kunna placeras i ett läge med risk för betydande insyn från gång- och cykelvägen.



Jämförelse av föreslagen placering av nya byggnader i sakkunnigutlåtandet av Kalmar läns museum (vänster) och möjlig placering av nya byggnader i planförslag (höger). Plankartans gränslinjer i svart är syns i kartorna.

Kommunen ser det som önskvärt att delar av området hålls fri från högre vegetation och att utfarter markeras med stolpar likt befintliga utfarter. Kommunen bedömer dock möjligheten att reglera detta som begränsat enligt gällande lagstiftning. Det framgår därför endast som ett medskick i planbeskrivningen.